Eerste Kamer der Staten-Generaal 1

Vergaderjaar 2015–2016

34 373

Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en enkele andere wetten in verband met het stellen van nadere huurmaatregelen tot verdere bevordering van de doorstroming op de huurmarkt (Wet doorstroming huurmarkt 2015)

B

GEWIJZIGD VOORSTEL VAN WET
9 februari 2016

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Allen, die zullen zien of horen lezen saluut! doen te weten:
Alzo Wij in overweging genomen hebben dat het wenselijk is Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en enkele andere wetten zodanig te wijzigen dat nadere maatregelen worden genomen teneinde een verdere doorstroming op de huurmarkt te bevorderen;
Zo is het dat Wij, de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

ARTIKEL I

Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 232, vierde lid, vervalt.

B

Artikel 249 wordt als volgt gewijzigd:

1. Voor de tekst wordt de aanduiding «1.» geplaatst.

2. Na het eerste lid (nieuw) wordt een lid ingevoegd luidende:
2. In afwijking van lid 1 kan de huurder tot uiterlijk zes maanden na afloop van een door hem met betrekking tot die woonruimte voor de eerste maal aangegane huurovereenkomst voor de duur van twee jaar of korter als bedoeld in artikel 271 lid 1, tweede volzin, de huurcommissie verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs.

kst-34373-B
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2016

C

Artikel 252a wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid komt te luiden:

1. Een verhuurder kan ten aanzien van woonruimte die een zelfstandige woning vormt een voorstel als bedoeld in artikel 252 doen, strekkend tot verhoging van de huurprijs op de grond dat het huishoudinkomen over het inkomenstoetsjaar hoger is dan het in artikel 10 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bedoelde bedrag. De eerste volzin is niet van toepassing ten aanzien van een huishouden waarvan een lid of meerdere leden de pensioengerechtigde leeftijd, bedoeld in artikel 7a lid 1 van de Algemene Ouderdomswet, heeft of hebben bereikt en een huishouden van 4 of meer personen.

2. Het tweede lid wordt als volgt gewijzigd:

a. De onderdelen c en d worden geletterd e en f.

b. Na onderdeel b worden twee onderdelen ingevoegd, luidende:

c. *huishoudverklaring:* een door de inspecteur op verzoek van de verhuurder aan deze afgegeven verklaring;

d. *inkomenstoetsjaar:* tweede kalenderjaar dat voorafgaat aan het kalenderjaar waarin ten aanzien van een huurovereenkomst een huishoudverklaring is verstrekt;.

c. In onderdeel f (nieuw) wordt «tweede kalenderjaar» vervangen door: het kalenderjaar.

3. Het derde lid komt te luiden:

3. Indien een voorstel als bedoeld in lid 1 wordt gedaan, wordt bij het voorstel een huishoudverklaring gevoegd.

4. Het vierde lid komt te luiden:

4. De inspecteur verstrekt desgevraagd aan de verhuurder een huishoudverklaring. In de verklaring wordt vermeld of op de door de verhuurder aangeduide plaats van de woonruimte op basis van gegevens uit de basisregistratie inkomen op het moment van behandeling van het verzoek van de verhuurder aan de inspecteur, te verwachten is dat van degene of degenen die daar volgens de registratie van de rijksbelastingdienst woont of wonen het huishoudinkomen over het inkomenstoetsjaar lager is dan of gelijk is aan het in artikel 10 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte genoemde bedrag, dan wel hoger is dan dat bedrag. De verklaring vermeldt voorts, indien dat huishoudinkomen hoger is dan het in artikel 10 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte genoemde bedrag, het aantal personen waarop dat huishoudinkomen is gebaseerd. Indien geen inkomensgegeven in de basisregistratie inkomen beschikbaar is, vermeldt de verklaring dat dat het geval is.

Indien in de door de verhuurder aangeduide woonruimte volgens de registratie van de rijksbelastingdienst een huishouden waarvan een lid of meerdere leden de pensioengerechtigde leeftijd, bedoeld in artikel 7a lid 1 van de Algemene Ouderdomswet, heeft of hebben bereikt of een huishouden van 4 of meer personen woont, vermeldt de huishoudverklaring dit. De tweede, derde en vierde volzin blijven in dat geval buiten toepassing.

Bij regeling van Onze Minister van Financiën worden nadere regels gesteld ter uitvoering van dit lid. Daarbij worden in ieder geval regels gesteld omtrent het kunnen doen van een verzoek tot het verstrekken van een huishoudverklaring, het verzoek zelf, de verstrekking van de huishoudverklaring, alsmede ten aanzien van de verhuurder.

5. Het vijfde en zesde lid komen te luiden:

5. Indien een huurovereenkomst tot wijziging van de huurprijs tot stand komt naar aanleiding van een voorstel daartoe, dat niet voldoet aan lid 3 is de verhoging van de huurprijs op basis van een voorstel als bedoeld in lid 1 niet mogelijk, tenzij blijkt dat de huurder niet door het verzuim is benadeeld.

6. Een overeenkomst tot wijziging van de huurprijs als gevolg van een voorstel als bedoeld lid 1 komt niet tot stand indien de huurder kan aantonen:

a. dat hij of een ander lid van het huishouden deel uitmaakt van een bij regeling van Onze Minister te bepalen groep;

b. dat het huishoudinkomen in het peiljaar gelijk is aan of lager is dan het in artikel 10 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bedoelde bedrag;

c. dat hij of een ander lid van het huishouden de pensioengerechtigde leeftijd, bedoeld in artikel 7a lid 1 van de Algemene Ouderdomswet, heeft bereikt, of

d. dat hij deel uitmaakt van een huishouden van 4 of meer personen.

D

Artikel 252b, eerste lid, komt te luiden:

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 252a lid 6 kan een huurder ten aanzien van woonruimte die een zelfstandige woning vormt en ten aanzien waarvan een verhoging van de huurprijs op basis van artikel 252a lid 1 heeft plaatsgevonden, een voorstel als bedoeld in artikel 252 doen, strekkend tot verlaging van de huurprijs op de grond dat het huishoudinkomen, bedoeld in artikel 252a lid 2 onderdeel b, waarop een zodanige verhoging is gebaseerd, in het peiljaar is gedaald en daarmee:

1°. gelijk is aan of lager is dan het in artikel 14 lid 1 van de Wet op de huurtoeslag betrokken genoemde bedrag, of

2°. gelijk is aan of lager is dan het in artikel 10 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bedoelde bedrag.

E

Artikel 253 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid komt te luiden:

1. Indien de huurder voor het tijdstip waarop de verhoging van de huurprijs blijkens het voorstel had moeten ingaan, schriftelijk verklaart met het voorstel van de verhuurder niet in te stemmen, kan de verhuurder tot zes weken na dat tijdstip onder overlegging van een afschrift van dat voorstel en van voornoemde verklaring van de huurder de huurcommissie verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel. Indien de verhuurder een voorstel als bedoeld in artikel 252a lid 1 heeft gedaan, en de verklaring, bedoeld in de eerste volzin, betrekking heeft op het huishoudinkomen over het inkomenstoetsjaar, verzoekt de verhuurder aan de inspecteur om een vervolgverklaring. Artikel 252a lid 4 is op de vervolgverklaring van overeenkomstige toepassing. De vervolgverklaring wordt door de verhuurder bij een verzoek als bedoeld in de eerste volzin overgelegd. Indien de verhuurder een voorstel als bedoeld in artikel 252a lid 1 heeft gedaan en de huurder zich beroept op een van de gevallen, genoemd in artikel 252a lid 6, verstrekt de huurder, indien dat deel uitmaken van een groep, bedoeld in onderdeel a van laatstgenoemd artikellid, dat bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd of dat deel uitmaken van een huishouden van 4 of meer personen, bedoeld in onderdeel d van laatstgenoemd artikellid, of het huishoudinkomen voorwerp van geschil is, bij de verklaring, bedoeld in de eerste volzin, gegevens met betrekking tot dat deel uitmaken, dat bereiken of dat

huishoudinkomen. Bij regeling van Onze Minister wordt bepaald welke gegevens de huurder verstrekt.

2. Het tweede lid, tweede volzin, komt te luiden: De huurder legt bij dit verzoek een afschrift van het voorstel en van dat schrijven en, indien de verhuurder een voorstel als bedoeld in artikel 252a lid 1 heeft gedaan en het deel uitmaken van een groep, dat bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd of dat deel uitmaken van een huishouden van 4 meer of meer personen, bedoeld in artikel 252a lid 6 onderdeel a onderscheidenlijk onderdeel d, of het huishoudinkomen voorwerp van geschil is, gegevens met betrekking tot dat deel uitmaken, dat bereiken of dat huishoudinkomen over.

F

Artikel 271, eerste lid, komt te luiden:
1. In afwijking van artikel 228 lid 1 eindigt een voor bepaalde tijd voor de duur van:
a. langer dan twee jaar aangegane huur ingeval van een woonruimte voor zover deze als zelfstandige woning is verhuurd, of
b. langer dan vijf jaar aangegane huur ingeval van een woonruimte voor zover deze als niet zelfstandige woning is verhuurd,
niet door het enkele verloop van de huurtijd; zij kan door elk van beide partijen worden opgezegd tegen een voor de betaling van de huurprijs overeengekomen dag, niet vallend voor het verstrijken van de bepaalde tijd. Op een voor bepaalde tijd voor de duur van twee onderscheidenlijk vijf jaar of korter aangegane huur is artikel 228 lid 1 onverkort van toepassing, mits de verhuurder niet eerder dan drie maanden maar uiterlijk een maand voordat die bepaalde tijd is verstreken, de huurder over de dag waarop die huur verstrijkt schriftelijk informeert. Indien de verhuurder de verplichting, bedoeld in de tweede volzin, niet nakomt, wordt de huurovereenkomst na het verstrijken van de bepaalde tijd, bedoeld in die volzin, voor onbepaalde tijd verlengd. De voor bepaalde tijd aangegane huur, bedoeld in de tweede volzin, kan door de huurder voor het verstrijken van de bepaalde tijd worden opgezegd tegen een voor betaling van de huurprijs overeengekomen dag. Indien na afloop van een voor bepaalde tijd van twee onderscheidenlijk vijf jaar of korter aangegane huur met dezelfde huurder aansluitend opnieuw een huurovereenkomst wordt aangegaan, wordt deze laatste overeenkomst opgevat als een verlenging voor onbepaalde tijd van eerstgenoemde huurovereenkomst.

G

Artikel 274 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, onderdeel c, wordt «de huurder, bedoeld in lid 4» vervangen door: de huurder, bedoeld in de artikelen 274c tot en met 274e.

2. Het tweede lid komt te luiden:
2. In het geval dat uitdrukkelijk van de huurder en telkens van een opvolgend huurder is bedongen dat de gehuurde woonruimte na afloop van de bij dat beding overeengekomen termijn moet worden ontruimd, kan de verhuurder overeenkomstig lid 1 aanhef en onder b, op dat beding de in dat lid bedoelde vordering gronden:
a. indien de verhuurder de woning zelf wil betrekken, of
b. indien de verhuurder jegens wie een vorige huurder het recht heeft verkregen de woning opnieuw te betrekken, deze huurder daartoe gelegenheid wil geven.

De bij het beding bepaalde termijn kan met wederzijds goedvinden worden verlengd voordat de met de huurder oorspronkelijk overeengekomen termijn is verstreken.

3. Het derde lid komt te luiden:
3. Onder eigen gebruik in de zin van lid 1 onder c, wordt mede begrepen renovatie van woonruimte die zonder beëindiging van de huur niet mogelijk is.

4. Het vierde lid komt te luiden:
4. Bij de beoordeling van de vraag of andere woonruimte voor de huurder passend is, houdt de rechter geen rekening met de bijdragen van het Rijk, die de huurder ter tegemoetkoming in de kosten, verbonden aan het genot van de woning, kan verkrijgen.

5. Het zevende lid vervalt.

H

Na artikel 274 worden zes artikelen ingevoegd, luidende:

Artikel 274a

1. Onder eigen gebruik in de zin van artikel 274 lid 1 onder c wordt mede begrepen het verstrekken van een zelfstandige woning aan een gehandicapte indien die woning:
a. reeds bij de bouw ervan was ingericht en bestemd voor bewoning door een gehandicapte, of
b. na de bouw met geldelijke steun op grond van een wettelijke regeling aangepast is ten behoeve van bewoning door een gehandicapte.
2. Onder gehandicapte wordt in dit artikel verstaan een persoon die ten gevolge van ziekte of gebrek aantoonbare beperkingen ondervindt.

Artikel 274b

Onder eigen gebruik in de zin van artikel 274 lid 1 onder c wordt mede begrepen het verstrekken aan een oudere van een zelfstandige woning welke onderdeel uitmaakt van een complex van zelfstandige woningen, welk complex reeds bij de bouw ervan was ingericht en bestemd voor de bewoning door ouderen.

Artikel 274c

1. Onder eigen gebruik in de zin van artikel 274 lid 1 onder c wordt mede begrepen het verstrekken van woonruimte aan een jongere indien aan de in de volgende leden vermelde voorwaarden is voldaan.
2. Onder jongere wordt in dit artikel verstaan een persoon die de leeftijd van 18 jaren, maar nog niet de leeftijd van 28 jaren heeft bereikt.
3. De woonruimte moet krachtens de huurovereenkomst bestemd zijn voor jongeren.
4. Sedert de ingangsdatum van de huurovereenkomst moeten vijf jaren zijn verstreken. Voor het verstrijken van deze termijn kan door partijen worden overeengekomen dat deze termijn wordt verlengd met ten hoogste twee jaren. In dat geval moet tevens de termijn waarmee de verlenging plaatsvond, zijn verstreken.
5. In de huurovereenkomst met de huurder tegen wie de in artikel 274 lid 1 bedoelde vordering is ingesteld, moet zijn bepaald dat die woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een jongere zal worden verhuurd. Voor de toepassing van de eerste volzin

wordt met een jongere gelijkgesteld een student als bedoeld in artikel 274d lid 2 en een promovendus als bedoeld in artikel 274e lid 2.

Artikel 274d

1. Onder eigen gebruik in de zin van artikel 274 lid 1 onder c wordt mede begrepen het verstrekken van woonruimte aan een student, indien aan de in de volgende leden vermelde voorwaarden is voldaan.
2. Onder student wordt in dit artikel verstaan een deelnemer die is ingeschreven aan een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel b, van de Wet educatie en beroepsonderwijs of een student die is ingeschreven aan een universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek.
3. De woonruimte moet krachtens de huurovereenkomst bestemd zijn voor studenten.
4. De huurder, tegen wie de in artikel 274 lid 1 bedoelde vordering is ingesteld, moet hebben nagelaten te voldoen aan een schriftelijk verzoek van de verhuurder, dat deze jaarlijks kan doen, om binnen drie maanden een kopie van het bewijs van zijn inschrijving aan een instelling, universiteit of hogeschool als bedoeld in lid 2 inzake het lopende studiejaar over te leggen.
5. In de huurovereenkomst met de huurder tegen wie de in artikel 274 lid 1 bedoelde vordering is ingesteld, moet zijn bepaald dat die woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een student zal worden verhuurd. Voor de toepassing van de eerste volzin worden met een student gelijkgesteld een jongere als bedoeld in artikel 274c lid 2 en een promovendus als bedoeld in artikel 274e lid 2.

Artikel 274e

1. Onder eigen gebruik in de zin van artikel 274 lid 1 onder c wordt mede begrepen het verstrekken van woonruimte aan een promovendus, indien aan de in de volgende leden vermelde voorwaarden is voldaan.
2. Onder promovendus wordt in dit artikel verstaan degene die zich voorbereidt op een promotie als bedoeld in artikel 7.18 van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek.
3. De woonruimte moet krachtens de huurovereenkomst bestemd zijn voor promovendi.
4. De huurder, tegen wie de in artikel 274 lid 1 bedoelde vordering is ingesteld, moet hebben nagelaten te voldoen aan een schriftelijk verzoek van de verhuurder, dat deze jaarlijks kan doen, om binnen drie maanden een verklaring van de betreffende onderwijsinstelling waaruit de voorbereiding op een promotie als bedoeld in artikel 7.18 van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek blijkt, over te leggen.
5. In de huurovereenkomst met de huurder tegen wie de in artikel 274 lid 1 bedoelde vordering is ingesteld, moet zijn bepaald dat die woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een promovendus zal worden verhuurd. Voor de toepassing van de eerste volzin worden met een promovendus gelijkgesteld een jongere als bedoeld in artikel 274c lid 2 en een student als bedoeld in artikel 274d lid 2.

Artikel 274f

1. Onder eigen gebruik in de zin van artikel 274 lid 1 onder c wordt mede begrepen het verstrekken van woonruimte aan een groot gezin, indien aan de in de volgende leden vermelde voorwaarden is voldaan.
2. Onder een groot gezin wordt in dit artikel verstaan een huishouden van de huurder dat tenminste uit acht personen bestaat.

3. De woonruimte moet krachtens de huurovereenkomst bestemd zijn voor grote gezinnen.
4. De huurder die deel uitmaakt van een groot gezin, tegen wie de in artikel 274 lid 1 bedoelde vordering is ingesteld, moet hebben nagelaten te voldoen aan een schriftelijk verzoek van de verhuurder, dat deze jaarlijks kan doen, om binnen drie maanden een afschrift van gegevens uit de basisregistratie personen waaruit blijkt dat ten minste vijf personen van dat gezin als zijnde woonachtig op het betreffende adres staan ingeschreven, over te leggen.
5. In de huurovereenkomst met de huurder tegen wie de in artikel 274 lid 1 bedoelde vordering is ingesteld, moet zijn bepaald dat die woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een groot gezin zal worden verhuurd.

I

In artikel 275, derde lid, wordt «lid 3 onder a» vervangen door: lid 3.

J

In artikel 277 wordt «de artikelen 272 tot en met 274» vervangen door: de artikelen 272 tot en met 274f.

ARTIKEL II

Na artikel 11 van de Huisvestingswet 2014 worden twee artikelen ingevoegd, luidende:

Artikel 11a

In de huisvestingsverordening bepaalt de gemeenteraad dat indien een jongere als bedoeld in artikel 7:274c lid 2 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek een huurovereenkomst op grond van dat artikel is aangegaan, de inschrijving van die jongere om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet vervalt.

Artikel 11b

In de huisvestingsverordening bepaalt de gemeenteraad dat indien een huurder een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 271 lid 1 tweede volzin van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is aangegaan, de inschrijving van die huurder om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet vervalt.

ARTIKEL III

De Leegstandwet wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 15 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, onderdeel c, wordt onder vervanging van de punt door een puntkomma een onderdeel toegevoegd, luidende:
d. woonruimte in een voor de verkoop bestemde huurwoning.

2. Het zesde, zevende en achtste lid komen te luiden:

6. De vergunning wordt verleend voor ten hoogste twee jaren. Op verzoek van de eigenaar kunnen burgemeester en wethouders deze duur telkens met ten hoogste een jaar verlengen, met dien verstande dat de gehele duur van de vergunning ten aanzien van woonruimte als bedoeld in het eerste lid, onderdelen a, c en d, ten hoogste tien jaren, zeven jaren onderscheidenlijk vijf jaren kan bedragen. Indien sprake is van een aanvraag van een vergunning voor dezelfde woonruimte wordt die vergunning slechts verleend indien voor die woonruimte voor de duur van ten minste vijf jaren onmiddellijk voorafgaand aan het tijdstip waarop die vergunning wordt verleend geen vergunning voor het aangaan van overeenkomsten van huur en verhuur op grond van deze wet was verleend.

7. In afwijking van het zesde lid, eerste volzin, wordt de vergunning ten aanzien van woonruimte als bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, voor het gebruik waarvan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is verleend, verleend voor de duur van die omgevingsvergunning, met een maximum van tien jaren. Deze vergunning kan niet worden verlengd.

8. In afwijking van het zesde lid, eerste volzin, wordt de vergunning ten aanzien van woonruimte als bedoeld in het eerste lid, onderdeel b, voor vijf jaren verleend. Deze vergunning kan niet worden verlengd.

B

Artikel 16 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt «artikel 15, eerste lid, onderdelen a en c» vervangen door: artikel 15, eerste lid, onderdelen a, c en d.

2. Het vierde lid komt te luiden:

4. De huurovereenkomst, bedoeld in artikel 15, eerste lid, onderdelen a, b en c, wordt aangegaan voor ten minste zes maanden. De huurovereenkomst, bedoeld in onderdeel d van dat artikellid, wordt aangegaan voor ten minste drie maanden.

3. Het zesde lid komt te luiden:

6. Bij opzegging door de verhuurder is de termijn ten aanzien van de huurovereenkomst, bedoeld in artikel 15, eerste lid, onderdelen a, b en c, niet korter dan drie maanden en ten aanzien van de huurovereenkomst, bedoeld in onderdeel d van dat artikellid, niet korter dan twee maanden.

ARTIKEL IV

De Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 1 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid vervalt onderdeel a.

2. De onderdelen b tot en met f worden geletterd a tot en met e.

3. In het tweede lid wordt na «huishoudinkomen» ingevoegd: , inkomenstoetsjaar.

B

Artikel 10, tweede lid, komt te luiden:

2. Bij ministeriële regeling wordt het maximale huurverhogingspercentage vastgesteld. Dit percentage wordt vastgesteld mede aan de hand van het gegeven of het huishoudinkomen over het peiljaar of het inkomenstoetsjaar van de op het tijdstip van de in het voorstel tot verhoging van de huurprijs genoemde ingangsdatum in de woonruimte wonende huurder en overige bewoners hoger is dan het krachtens artikel 48, eerste lid, van de Woningwet bepaalde bedrag, die overige bewoner op 1 januari van het jaar waarin de voorgestelde dag van ingang van de voorgestelde huurprijs is gelegen de op die datum geldende pensioengerechtigde leeftijd, bedoeld in artikel 7a, eerste lid, van de Algemene Ouderdomswet, heeft bereikt of die huurder deel uitmaakt van een huishouden van 4 of meer personen, en die woonruimte een zelfstandige woning vormt.

C

Artikel 13, vijfde lid, vierde volzin, komt te luiden: Indien sprake is van een voorstel tot verhoging van de huurprijs als bedoeld in artikel 7: 252a, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek, toetst de huurcommissie, voor zover het huishoudinkomen in het peiljaar voorwerp van geschil is tussen partijen, tevens of dat huishoudinkomen lager is dan of gelijk is aan het in artikel 10, tweede lid, bedoelde bedrag, dan wel hoger is dan dat bedrag.

D

Artikel 14, tweede lid, onderdeel a, komt te luiden:
a. toetst de huurcommissie, voor zover het huishoudinkomen voorwerp van geschil is tussen partijen, of dat huishoudinkomen in het peiljaar:
1°. gelijk is aan of lager is dan het in artikel 14, derde lid, van de Wet op de huurtoeslag bedoelde bedrag, of
2°. gelijk is aan of lager is dan het in artikel 10, tweede lid, bedoelde bedrag.

E

Artikel 19b wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt na «verhuurder» ingevoegd: vraagt en.

2. In het eerste, derde en vierde lid wordt «artikel 7: 252a, vierde lid,» vervangen door: artikel 7: 252a, vierde tot en met zesde lid,.

3. In het vijfde lid wordt «verklaring, bedoeld in het derde lid van dat artikel» vervangen door: huishoudverklaring, bedoeld in het tweede lid, onderdeel c, van dat artikel.

ARTIKEL V

Artikel 1, onderdeel c, van de Wet op de huurtoeslag komt te luiden:
c. *huurder:* persoon die zijn hoofdverblijf heeft in een door hem gehuurde woning, daaronder begrepen een woonwagen, tenzij:
1°. de overeenkomst van huur en verhuur een gebruik van de woning betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is, of
2°. de woning onderdeel uitmaakt van een hotel-, pension-, kamp- of vakantiebestedingsbedrijf, ongeacht de duur van de huurovereenkomst;.

ARTIKEL VI

De Woningwet wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 21f wordt «Bij algemene maatregel van bestuur» vervangen door: Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur.

B

Aan artikel 46 wordt een lid toegevoegd, luidende:
3. Indien een toegelaten instelling met een jongere als bedoeld in artikel 7:274c lid 2 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek een overeenkomst van huur en verhuur op grond van dat artikel is aangegaan, vervalt de inschrijving van die jongere om in aanmerking te komen voor een woning niet.

Ba

Artikel 48, eerste lid, komt te luiden:
1. De toegelaten instelling gaat, behoudens het bepaalde bij en krachtens de artikelen 50 en 50a en artikel II, derde lid, derde en vierde volzin, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, met betrekking tot haar woongelegenheden, bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdelen b en c, ten aanzien van een woonruimte voor zover deze als zelfstandige woning is verhuurd, en behoudens met personen die deel uitmaken van een bij regeling van Onze Minister te bepalen groep, geen overeenkomsten van huur en verhuur voor bepaalde tijd aan voor de duur van één jaar of korter. Met die personen gaat de toegelaten instelling geen overeenkomst van huur en verhuur aan welke een gebruik van woonruimte betreft als bedoeld in artikel 232 lid 2 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Met betrekking tot ten minste 90% van de woongelegenheden, bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdelen b en c, gaat zij gedurende 25 jaar slechts overeenkomsten van huur en verhuur aan, indien het huishoudinkomen niet hoger is dan de inkomensgrens, of indien in die woongelegenheden bij algemene maatregel van bestuur te bepalen categorieën van personen worden gehuisvest. Bij ministeriële regeling worden voorschriften gegeven omtrent de in verband met de toepassing van de tweede volzin aan de toegelaten instelling te verstrekken gegevens.

C

In artikel 49, eerste lid, onderdeel b, wordt «het basishuurverhogingspercentage, bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel a, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte» vervangen door: het percentage, bedoeld in artikel 54, eerste lid.

D

Artikel 54 komt te luiden:

Artikel 54

1. De gemiddelde huurprijs van de woningen van de toegelaten instelling op 1 januari van het jaar volgend op 1 januari van enig jaar is niet hoger dan de gemiddelde huurprijs van die woningen op 1 januari van enig jaar, vermeerderd met een bij ministeriële regeling bepaald percentage.

2. Bij de berekening van de gemiddelde huurprijs, bedoeld in het eerste lid, wordt geen rekening gehouden met woningen:

a. waarvoor op laatstgenoemde 1 januari-datum een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 247 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek geldt;

b. die in het betrokken jaar voor het eerst of laatstelijk door de toegelaten instelling zijn verhuurd;

c. waarvan de huurprijs in het betrokken jaar is verhoogd als gevolg van een woningverbetering als bedoeld in artikel 255 lid 1 onderdelen a en b van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en die woningverbetering maximaal een jaar voordat op basis van die woningverbetering de huurprijs is verhoogd, is gerealiseerd;

d. waarvan de huurprijs in het betrokken jaar is verhoogd als gevolg van een voorstel daartoe als bedoeld in artikel 252a lid 1 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, mits in prestatieafspraken als bedoeld in artikel 43, eerste lid, is opgenomen dat de daarmee gepaard gaande extra huurinkomsten worden ingezet voor investeringen en voor zover deze inkomsten, de in die afspraken overeengekomen investeringsbedragen niet overschrijden;

e. die een onzelfstandige woonruimte vormen.

ARTIKEL VII

Na artikel 208h van de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 208ha

Op huurovereenkomsten die zijn gesloten voor de inwerkingtreding van de artikelen 271, 274, 274a tot en met 274f, 275 en 277 van Boek 7, zoals deze door de Wet doorstroming huurmarkt 2015 zijn komen te luiden, blijven de bepalingen van titel 4, afdeling 5, onderafdeling 4 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing zoals die luidden op de dag voor inwerkingtreding van de genoemde artikelen.

ARTIKEL VIII

Indien het bij geleidende brief van 20 februari 2015 ingediende voorstel van wet van het lid Schouten tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Huisvestingswet 2014 en de Woningwet (aanvulling van de opzeggingsgrond dringend eigen gebruik voor de tijdelijke huisvesting van jongeren) (Kamerstukken II 2014/2015, 34 156, nr. 2) tot wet is of wordt verheven en die wet eerder in werking is getreden of treedt dan deze wet, wordt deze wet als volgt gewijzigd:

A

In artikel I, onderdeel G, onder 1 wordt «de huurder, bedoeld in lid 4» vervangen door: de huurder, bedoeld in lid 4 en artikel 274a.

B

Artikel I, onderdeel H, komt te luiden:

H

Artikel 274a komt te luiden:

Artikel 274a

1. Onder eigen gebruik in de zin van artikel 274 lid 1 onder c wordt mede begrepen het verstrekken van een zelfstandige woning aan een gehandicapte, indien die woning:

a. reeds bij de bouw ervan was ingericht en bestemd voor bewoning door een gehandicapte, of

b. na de bouw met geldelijke steun op grond van een wettelijke regeling aangepast is ten behoeve van bewoning door een gehandicapte.

2. Onder gehandicapte wordt in dit artikel verstaan een persoon die ten gevolge van ziekte of gebrek aantoonbare beperkingen ondervindt.

C

In artikel I worden onderdeel I en J geletterd J en K.

D

Na artikel I, onderdeel H, wordt een onderdeel ingevoegd, luidende:

I

Na artikel 274a worden vijf artikelen ingevoegd, luidende:

Artikel 274b

Onder eigen gebruik in de zin van artikel 274 lid 1 onder c wordt mede begrepen het verstrekken aan een oudere van een zelfstandige woning welke onderdeel uitmaakt van een complex van zelfstandige woningen, welk complex reeds bij de bouw ervan was ingericht en bestemd voor de bewoning door ouderen.

Artikel 274c

1. Onder eigen gebruik in de zin van artikel 274 lid 1 onder c wordt mede begrepen het verstrekken van woonruimte aan een jongere, indien aan de in de volgende leden vermelde voorwaarden is voldaan.

2. Onder jongere wordt in dit artikel verstaan een persoon die de leeftijd van 18 jaren, maar nog niet de leeftijd van 28 jaren heeft bereikt.

3. De woonruimte moet krachtens de huurovereenkomst bestemd zijn voor jongeren.

4. Sedert de ingangsdatum van de huurovereenkomst moeten vijf jaren zijn verstreken. Voor het verstrijken van deze termijn kan door partijen worden overeengekomen dat deze termijn wordt verlengd met ten hoogste twee jaren. In dat geval moet tevens de termijn waarmee de verlenging plaatsvond, zijn verstreken.

5. In de huurovereenkomst met de huurder tegen wie de in artikel 274 lid 1 bedoelde vordering is ingesteld, moet zijn bepaald dat die woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een jongere zal worden verhuurd. Voor de toepassing van de eerste volzin wordt met een jongere gelijkgesteld een student als bedoeld in artikel 274d lid 2 en een promovendus als bedoeld in artikel 274e lid 2.

Artikel 274d

1. Onder eigen gebruik in de zin van artikel 274 lid 1 onder c wordt mede begrepen het verstrekken van woonruimte aan een student indien aan de in de volgende leden vermelde voorwaarden is voldaan.

2. Onder student wordt in dit artikel verstaan een deelnemer die is ingeschreven aan een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel b, van de Wet educatie en beroepsonderwijs of een student die is ingeschreven aan een universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek.

3. De woonruimte moet krachtens de huurovereenkomst bestemd zijn voor studenten.

4. De huurder, tegen wie de in artikel 274 lid 1 bedoelde vordering is ingesteld, moet hebben nagelaten te voldoen aan een schriftelijk verzoek van de verhuurder, dat deze jaarlijks kan doen, om binnen drie maanden een kopie van het bewijs van zijn inschrijving aan een instelling, universiteit of hogeschool als bedoeld in lid 2 inzake het lopende studiejaar over te leggen.

5. In de huurovereenkomst met de huurder tegen wie de in artikel 274 lid 1 bedoelde vordering is ingesteld, moet zijn bepaald dat die woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een student zal worden verhuurd. Voor de toepassing van de eerste volzin worden met een student gelijkgesteld een jongere als bedoeld in artikel 274c lid 2 en een promovendus als bedoeld in artikel 274e lid 2.

Artikel 274e

1. Onder eigen gebruik in de zin van artikel 274 lid 1 onder c wordt mede begrepen het verstrekken van woonruimte aan een promovendus, indien aan de in de volgende leden vermelde voorwaarden is voldaan.

2. Onder promovendus wordt in dit artikel verstaan degene die zich voorbereidt op een promotie als bedoeld in artikel 7.18 van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek.

3. De woonruimte moet krachtens de huurovereenkomst bestemd zijn voor promovendi.

4. De huurder, tegen wie de in artikel 274 lid 1 bedoelde vordering is ingesteld, moet hebben nagelaten te voldoen aan een schriftelijk verzoek van de verhuurder, dat deze jaarlijks kan doen, om binnen drie maanden een verklaring van de betreffende onderwijsinstelling waaruit de voorbereiding op een promotie als bedoeld in artikel 7.18 van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek blijkt, over te leggen.

5. In de huurovereenkomst met de huurder tegen wie de in artikel 274 lid 1 bedoelde vordering is ingesteld, moet zijn bepaald dat die woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een promovendus zal worden verhuurd. Voor de toepassing van de eerste volzin worden met een promovendus gelijkgesteld een jongere als bedoeld in artikel 274c lid 2 en een student als bedoeld in artikel 274d lid 2.

Artikel 274f

1. Onder eigen gebruik in de zin van artikel 274 lid 1 onder c wordt mede begrepen het verstrekken van woonruimte aan een groot gezin, indien aan de in de volgende leden vermelde voorwaarden is voldaan.

2. Onder een groot gezin wordt in dit artikel verstaan een huishouden van de huurder dat tenminste uit acht personen bestaat.

3. De woonruimte moet krachtens de huurovereenkomst bestemd zijn voor grote gezinnen.

4. De huurder die deel uitmaakt van een groot gezin, tegen wie de in artikel 274 lid 1 bedoelde vordering is ingesteld, moet hebben nagelaten te voldoen aan een schriftelijk verzoek van de verhuurder, dat deze jaarlijks kan doen, om binnen drie maanden een afschrift van gegevens uit de basisregistratie personen waaruit blijkt dat ten minste vijf personen

van dat gezin als zijnde woonachtig op het betreffende adres staan ingeschreven, over te leggen.

5. In de huurovereenkomst met de huurder tegen wie de in artikel 274 lid 1 bedoelde vordering is ingesteld, moet zijn bepaald dat die woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een groot gezin zal worden verhuurd.

E

In artikel I, onderdeel K (nieuw), wordt «de artikelen 272 tot en met 274» vervangen door: de artikelen 272 tot en met 274a.

F

Artikel II vervalt.

G

Artikel VI, onderdeel B, vervalt.

H

De aanhef van artikel VII komt te luiden: Artikel 208ha van de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek komt te luiden:.

ARTIKEL VIIIa

Indien het bij geleidende brief van 20 februari 2015 ingediende voorstel van wet van het lid Schouten tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Huisvestingswet 2014 en de Woningwet (aanvulling van de opzeggingsgrond dringend eigen gebruik voor de tijdelijke huisvesting van jongeren) (Kamerstukken II 2014/2015, 34 156, nr. 2) tot wet is of wordt verheven en die wet later in werking treedt dan de artikelen I, II en VI van deze wet, vervallen de artikelen I tot en met V van die wet.

ARTIKEL IX

Onze Minister voor Wonen en Rijksdienst in overeenstemming met Onze Minister van Veiligheid en Justitie zendt binnen vijf jaar na inwerkingtreding van deze wet aan de Staten-Generaal een verslag over de doeltreffendheid en de effecten van deze wet in de praktijk.

ARTIKEL X

De artikelen van deze wet treden in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip, dat voor de verschillende artikelen of onderdelen daarvan verschillend kan worden vastgesteld. In dat besluit wordt zo nodig toepassing gegeven aan artikel 12, eerste lid, van de Wet raadgevend referendum.

ARTIKEL XI

Deze wet wordt aangehaald als: Wet doorstroming huurmarkt 2015.

Lasten en bevelen dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren die zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

Gegeven

De Minister van Veiligheid en Justitie,

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,